

Satzung
über die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Westlich der Schöppinger Straße“
im Ortsteil Osterwick im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch
vom

Gemäß den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NRW 2023), den §§ 2 Abs. 1, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414) sowie § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.12.2006 (BGBl I S. 3316) und § 86 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), jeweils in der zurzeit geltenden Fassung, hat der Rat der Gemeinde Rosendahl am die nachfolgende Satzung, bestehend aus Satzungstext, Begründung und Planzeichnungen, zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Westlich der Schöppinger Straße“ im Ortsteil Osterwick beschlossen.

§ 1

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Westlich der Schöppinger Straße“ im Ortsteil Osterwick bezieht sich auf die Grundstücke Gemarkung Osterwick, Flur 15, Flurstücke Nr. 648 und 649, welche westlich der Schöppinger Straße“ gelegen sind.

§ 2

Für die in § 1 genannten Grundstücke wird eine Traufhöhe von 4,01 m bis 6,50 m (maximal) und hierfür gleichzeitig die zulässige Dachneigung auf 0° bis 28° festgesetzt.

Ziffer 4, Satz 2 der „Textlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO“ erhält folgende Fassung:

„Die maximale Traufhöhe wird auf 4,00 m bzw. auf 6,50 m begrenzt, gemessen von Oberkante Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand (außen) mit der Außenkante Dachhaut“.

§ 3

Im Übrigen gelten die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Westlich der Schöppinger Straße“ weiter.

§ 4

Die beigelegten Planzeichnungen (Plan A – Bestand; Plan B – Änderung) und die Begründung sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 5

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Begründung
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Westlich der Schöppinger Straße“
im Ortsteil Osterwick im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Westlich der Schöppinger Straße“ im Ortsteil Osterwick betrifft die Baugrundstücke Gemarkung Osterwick, Flur 15, Flurstücke Nr. 648 und 649, welche westlich der „Schöppinger Straße“ gelegen sind.

Die Grundstücke werden planungsrechtlich durch den Bebauungsplan „Westlich der Schöppinger Straße“ abgedeckt und sind im vorgenannten Bebauungsplan mit den Nr. 4 und 5 ausgewiesen.

Die Kaufinteressenten des Baugrundstückes Nr. 4, Flurstück Nr. 648, beabsichtigen ein Einfamilienhaus als zweigeschossigen Flachdachbau mit einer First- und Traufhöhe von 6,50 m zu errichten. Der Bebauungsplan sieht jedoch eine Dachneigung von 20°-28° bei einer Traufhöhe von 4,01 bis maximal 6,00 m vor. Für eine Realisierung des geplanten Bauvorhabens ist der Bebauungsplan zu ändern.

Da das vorgenannte Baugrundstück Nr. 4 durch die Erschließungsstraße „Everdings Kamp“ von den nördlich entlang der Schöppinger Straße gelegenen Baugrundstücken getrennt ist und auf dem südlich angrenzenden Grundstück noch keine sich anschließende Bebauung vorhanden ist, ist die Änderung des Bebauungsplanes städtebaulich vertretbar.

Städtebaulich sinnvoll ist die Änderung jedoch nur, wenn auch das Nachbargrundstück Nr. 5, Flurstück Nr. 649, mit in den Änderungsbereich einbezogen wird.

Für die in § 1 genannten Grundstücke wird für Bauvorhaben mit einer Traufhöhe von 4,01 bis 6,00 m die zulässige Traufhöhe auf maximal 6,50 m erhöht und zudem die hierfür zulässige Dachneigung von 0° bis 28° erweitert.

Ziffer 4, Satz 2 der „Textlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO“ erhält folgende Fassung:

„Die maximale Traufhöhe wird auf 4,00 m bzw. auf 6,50 begrenzt, gemessen von Oberkante Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand (außen) mit der Außenkante Dachhaut“.

Diese Änderung des Bebauungsplanes, insbesondere die Änderung der Traufhöhe, ist nicht im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB möglich.

Da die Größe der zulässigen Grundfläche weniger als 20.000 qm beträgt, wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) mit einer öffentlichen Auslegung der Planunterlagen nach § 3a Abs. 2 BauGB durchgeführt. Darüber hinaus finden die Vorschriften des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Anwendung.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Da der Bebauungsplan „Westlich der Schöppinger Straße“ im Juni 2012 rechtskräftig geworden ist, wird bezüglich der weiteren Belange auf die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes verwiesen.

Im Übrigen gelten die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Westlich der Schöppinger Straße“ weiter.

Plan A - Bestandsplan

1. Änderung des Bebauungsplanes
 "Westlich der Schöppinger Straße"
 im Ortsteil Osterwick
 im beschleunigten Verfahren gem.
 § 13a Baugesetzbuch (BauGB)



